



Persatuan Pengguna Pulau Pinang Consumers Association of Penang

檳城消費人協會 பினாங்கு பயனீட்டாளர் சங்கம்

Websites:
www.consumer.org.my

10 Jalan Masjid Negeri, 11600 Pulau Pinang, Malaysia
Tel: 604-8299511 Fax: 604-8298109
email: consumerofpenang@gmail.com

Kenyataan Akhbar / Surat Kepada Pengarang

9 September 2016

Pemaju Tidak Sepatutnya Menyediakan Pinjaman Perumahan

Persatuan Pengguna Pulau Pinang (CAP) membantah dengan sekeras-kerasnya terhadap keputusan Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan untuk membenarkan pemaju memberikan pinjaman di bawah Akta Pinjaman Wang (Pindaan) 2011. Menurut Menteri Tan Sri Noh Omar ia adalah situasi menang-menang.

Sebenarnya hanya satu pemenang sahaja yang jelas daripada skim ini iaitu pemaju. Noh juga dipetik sebagai berkata “Niat kami adalah untuk membantu pemaju menjual rumah yang mereka bina”. Adakah kerajaan sedang memindahkan beban unit yang tidak terjual kepada pengguna?

Persoalan yang timbul di sini ialah kenapa pemaju menghadapi masalah dalam menjual rumah mereka sedangkan pada hakikatnya purata rakyat Malaysia tidak mampu untuk memiliki rumah? Adakah ia disebabkan harga rumah yang melangkaui kemampuan majoriti rakyat Malaysia? Adakah pemaju hanya berminat untuk membina rumah dan kondominium untuk orang kaya kerana margin keuntungannya lebih tinggi? Jadi salah siapa jika terdapat unit yang tidak terjual?

Jika rumah lebih murah, maka pembeli memerlukan pinjaman bank yang lebih kecil dan pinjaman yang lebih kecil bermakna bayaran balik bulanan yang lebih rendah. Hasilnya lebih ramai orang yang layak untuk mendapatkan pinjaman bank untuk membeli hartanah. Maka tidak perlu lagi bagi pemaju untuk memberikan pinjaman kepada pembeli.

Bank lebih ketat dalam memberikan pinjaman perumahan kerana ia perlu memastikan peminjam mampu untuk membuat bayaran bulanan sehingga pinjaman dibayar semula.

Adalah terlalu berani untuk memberikan pinjaman kepada mereka yang berisiko untuk gagal untuk membuat bayaran balik hanya kerana agar rumah boleh dijual. Risiko kegagalan akan menjadi lebih tinggi dengan pinjaman yang lebih mahal daripada pemaju. Memanjangkan tempoh pinjaman (untuk mengurangkan bayaran bulanan) tidak disarankan kerana ia akan membuat hartanah menjadi amat mahal.

Pihak bank mengenakan antara 4.3 – 5.12% setahun bagi pinjaman perumahan tetapi di bawah Akta Pinjaman Wang, pemaju boleh mengenakan caj sehingga 12% (kadar rata) setahun bagi pinjaman yang diperolehi.

Jika peminjam dengan pinjaman bank yang lebih murah pun sudah gagal untuk membayar balik pinjaman, ia kelihatan tidak baik bagi pinjaman pemaju yang lebih mahal.

Pihak Kementerian tidak memihak kepada pengguna dengan membenarkan pemaju memberikan pinjaman. Jika pemaju menurunkan harga rumah mereka mampu untuk menjual lebih banyak unit

rumah, hanya keadaan inilah mewujudkan kedudukan menang-menang.

Akhir sekali, kerajaan perlu mengadakan Dasar Perumahan Negara yang akan membolehkan sekurang-kurangnya 80% daripada penduduk negara ini memiliki rumah mereka sendiri.

S.M. MOHAMED IDRIS

Presiden

Persatuan Pengguna Pulau Pinang